

# Bestemmingsplan

## Kern Ophemert, herziening De Geer 11

Gemeente Neerijnen



# Bestemmingsplan

## Kern Ophemert,

## herziening De Geer 11

Gemeente Neerijnen

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

Bijlage

**Vastgesteld:**

18 februari 2016

**Projectgegevens:**

TOE03-0252768-01A

REG03-0252768-01A

TEK03-0252768-01A

**Identificatienummer:**

NL.IMR0.0304.BPophdegeer11-1503

**Datum**

10-12-2015

**Opsteller(s)**

TS, CH, MV, HW

**Projectleider**

I. de Lange

**Vrijgave**





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied/projectgebied	1
1.3	Relatie met vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Opzet en inhoud plan	2
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Historische ontwikkeling	3
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Toekomstige situatie	4
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	5
3.2	Beleid provinciaal/regionaal niveau	6
3.3	Regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid	8
3.4	Conclusies beleidstoets	9
<b>4</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>11</b>
4.1	Besluit milieueffectrapportage	11
4.2	Bodem	12
4.3	Geluid	12
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Luchtkwaliteit	16
4.6	Hinderlijke bedrijvigheid	17
4.7	Flora en fauna	17
4.8	Archeologie	18
4.9	Water	18
4.10	Kabels en leidingen	19
<b>5</b>	<b>Juridische planopzet</b>	<b>21</b>
5.1	Het juridische plan	21
5.2	Bestemmingen	21
<b>6</b>	<b>Haalbaarheid</b>	<b>23</b>
6.1	Financieel	23
6.2	Maatschappelijk	23

## Bijlagen:

- 1 Akoestisch onderzoek transportbedrijf Blankers te Ophemert, 31 maart 2015, Antea Group
- 2 Uitgangspuntennotitie Waterschap Rivierenland, april 2014



Ligging en omvang plangebied

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor dit plan is het voornemen de bestaande bedrijfsbebouwing van het transportbedrijf aan De Geer te Ophemert uit te breiden met een nieuwe loods.

De gemeente Neerijnen verleent medewerking aan dit initiatief.

Het doel van dit plan is het bieden van een actueel planologisch-juridisch kader voor bovenvermelde ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van een postzegelbestemmingsplan. De ontwikkeling is niet mogelijk in het kader van het vigerende bestemmingsplan en ook niet in het kader van het ontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied van Neerijnen. Dit plan is op 30 mei 2014 in werking getreden.

## 1.2 Plangebied/projectgebied

Het plangebied ligt in de gemeente Neerijnen aan de westzijde van de kern Ophemert. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de achterpercelen van de Akkersestraat en aan de Akkersestraat zelf. Aan de zuid/ en westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het bedrijventerrein De Geer. De ligging en begrenzing van dit gebied is te zien op nevenstaande afbeeldingen.

## 1.3 Relatie met vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Ophemert'. Dit plan is op 23 april 2009 vastgesteld. Voor het plangebied vigeert de enkelbestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kern Ophemert'

Ten westen van Ophemert en van het plangebied ligt het bedrijventerrein De Geer. Hiervoor vigeert het bestemmingsplan De Geer, dat op 30 augustus 2013 onherroepelijk is geworden. Ten noordwesten van het plangebied vigeert de enkelbestemming 'Bedrijf'. Ten westen van het plangebied vigeert de enkelbestemming 'Agrarisch' met een aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied' met een bevoegdheid voor B&W om de gronden die als zodanig zijn aangeduid te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Groen', 'Water' en 'Verkeer'.

Om de beoogde/gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend plan noodzakelijk.

#### **1.4 Opzet en inhoud plan**

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst, waarbinnen de planvorming plaatsvindt. Met name het planologisch beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau komt aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de haalbaarheid beschreven.

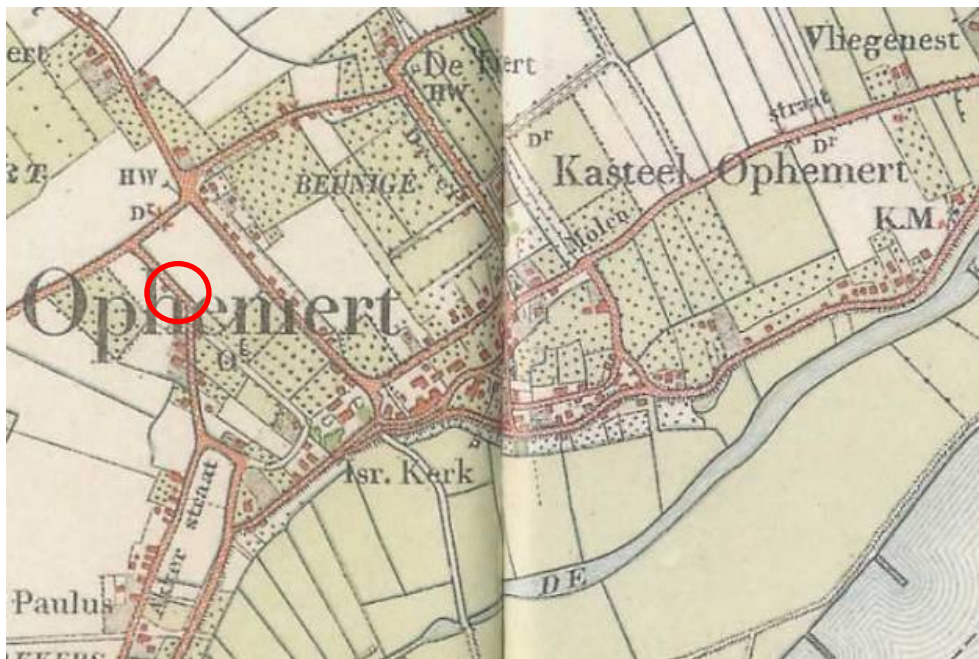


## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Historische ontwikkeling

#### 2.1.1 Ophemert

De Waal is van oudsher de belangrijkste waterweg in de gemeente Neerijnen. De meanderingen van de Waal zijn in het wegenpatroon van de gemeente nog herkenbaar in het grillige verloop van de Waalbandijk en de hoofdwegen op de stroomruggen langs de Waal. De bijzondere ligging aan de dijk is in de dorpsstructuur te herkennen aan de voornamelijk lineair structuur. Parallel aan de Waalbandijk zijn de Molenstraat en de Akkersestraat bepalend geweest voor de verdere ontwikkeling van de kern. In de loop van de tijd is de kern Ophemert in noordwestelijke richting ontwikkeld daar waar de Kapelstraat en de Waalbandijk bij elkaar kwamen en in oostelijke richting in de omgeving van de Maartenskerk, de voormalige tuinen van het kasteel Ophemert en in de omgeving van de Dorpstraat – Gulhofstraat. In de loop der jaren zijn tussengebieden in de bebouwingslinten opgevuld en is Ophemert ontstaan zoals we het nu kennen.



Ophemert rond 1900 (bron: Uitgeverij Nieuwland, 2005)

## 2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de gemeente Neerijnen, in de kern Ophemert. Het plangebied is circa 0,69 ha. groot. In het plangebied is een transportbedrijf gevestigd. Het terrein van het transportbedrijf wordt op De Geer ontsloten. De Geer is de ontsluiting van het bedrijventerrein dat aan het terrein van het transportbedrijf grenst. Er is ook een ontsluiting van het terrein op de Akkersestraat, die aan de oostzijde van het plangebied loopt. De Akkersestraat kenmerkt zich door een verdichting van met name burgerwoningen tegen de kern met incidenteel een bedrijf.

Het terrein van het transportbedrijf is, afgezien van de tuin bij de bedrijfswoning en een groenstrook tussen de bedrijfsbebouwing en de aangrenzende woonpercelen van de Akkersestraat geheel verhard. De buitenruimte is goeddeels in gebruik als parkeerterrein voor de vrachtwagens.

## 2.3 Toekomstige situatie

Voornemen is om een deel van de bestaande bedrijfsactiviteiten in pandig te brengen en hiertoe een hal te bouwen die eenzelfde omvang kent als de bestaande bedrijfshal. Intentie is om deze hal aansluitend aan de zuidzijde van de bestaande hal te situeren. Verder is in onderhavig bestemmingsplan nog een beperkte ruimte voor extra uitbreiding opgenomen (bijv. van kantoorbebouwing).

De gemeente Neerijnen wil aan het initiatief meewerken maar heeft als voorwaarde voor de uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden gesteld, dat deze niet op kortere afstand van de Akkersestraat komt dan de bestaande hal aan de zuidzijde van het terrein en dat de huidige ontsluiting van het bedrijf op de Akkersestraat komt te vervallen en dat het bedrijf uitsluitend nog ontsloten wordt op De Geer. Hierdoor zal de verkeerssituatie op de Akkersestraat, die vooral een woonfunctie heeft, verbeteren.

De inrit aan de Akkersestraat heeft in dit bestemmingsplan een tuinbestemming gekregen. Binnen deze bestemming is de bedrijfsinrit niet mogelijk.

## 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied/projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe voorliggende ontwikkeling hierop inspeelt.

### 3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het Rijk snoeit in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

#### *Relevantie voor het plangebied*

Op zich richt het nationaal beleid zich primair op grote ontwikkelingen en is het beleid als toetsingskader voor de voorgenomen uitbreiding van bedrijfsbebouwing op een individueel perceel te globaal. Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

## **3.2 Beleid provinciaal/regionaal niveau**

### **3.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening**

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'Gelderland anders' zijn doelen benoemd met betrekking tot de versterking van de economische structuur en het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Naast de Omgevingsvisie is een Omgevingsverordening opgesteld, waarin de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie zijn vertaald in concrete regels. De verordening is op 24 september 2014 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie wordt niet langer strikt vastgelegd wat wel en wat niet mag, maar is ruimte voor initiatieven in een veranderende omgeving. De hoofdthema's zijn:

- Dynamisch: economische structuurversterking, duurzaamheid, innovatie, bereikbaarheid;
- Mooi: natuur, landschap, cultuurhistorie, ruimtelijke kwaliteit;
- Divers: regionale diversiteit, andere werkwijze.

De Omgevingsvisie beschrijft hoe de provincie Gelderland in de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. In de Omgevingsvisie wordt een sterker accent gelegd op de stedelijke netwerken als economische kerngebieden van Gelderland. Zowel in de stedelijke gebieden als op het vitaal platteland ligt de focus voornamelijk op de kwaliteit van het bestaande. De regionale afspraken over wonen en werken blijven het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen. Bij nieuwbouw in het landelijk en stedelijk gebied is daarbij per geval een goede afweging van belang.

De provincie wil en durft hierin te variëren: grote ontwikkelingen dienen in principe in of dichtbij stedelijke gebieden plaats te vinden, maar kleinschaligere ontwikkelingen zijn ook in het landelijk gebied mogelijk, mits de ontwikkeling iets toevoegt ('een plus is'). De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk hulpmiddel om tot een goede locatiekeuze te komen. Deze ladder wordt in navolgende paragraaf doorlopen.

### 3.2.2 Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking is gebaseerd op de rijksladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.1) en is een richtinggevend instrument om te komen tot goed gemotiveerde ruimtelijke keuzes.

In de Omgevingsverordening wordt vastgelegd dat in de toelichting van een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt aangegeven dat er sprake is van een actuele behoefte waarin wordt voorzien. Vervolgens geldt de volgende voorkeursvolgorde:

- 1 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 2 opvang van de behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio door nieuwbouw op beschikbare gronden;
- 3 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio door hergebruik van bestaande gebouwen, herstructurering of transformatie;
- 4 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie aansluitend aan het stedelijk gebied, die passend is of wordt ontsloten;
- 5 opvang van de behoefte in het landelijk gebied van de regio op een locatie die niet aansluit aan het stedelijk gebied, maar die passend is of wordt ontsloten.

Onderhavige ontwikkeling betreft een verruiming van de bouwmogelijkheden binnen een bestaande bedrijfsbestemming in bestaand stedelijk gebied. Daarmee vindt de ontwikkeling plaats op een locatie die op plaats 2 staat in de voorkeursvolgorde binnen de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking.

Door middel van de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. In deze visie zijn de locaties aangewezen voor wonen en werken.

De gemeente Neerijnen dient te voorzien in de opvang van de eigen bedrijvigheid. Neerijnen heeft in dit geval geen regionaal verzorgende functie. In de regio heeft Tiel een regionale opvangfunctie voor bedrijven en Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg en Druten een subregionale. Een en ander met betrekking tot bedrijventerreinenbeleid is vastgelegd in het Convenant Bedrijventerrein Rivierenland (StER).

Hierin is onder meer bepaald dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is om te bepalen of zij nieuwe bedrijventerreinen voor lokale opvang wil aanleggen bij één of bij meerdere kernen.

Wel wordt benadrukt dat een zo groot mogelijke concentratie binnen een gemeente gewenst is en dat de contourenbenadering uitgangspunt is voor het bepalen van zoekruimte naar bedrijventerreinen.

Extra bedrijfsruimte kan op twee manieren worden gecreëerd. De makkelijkste manier is het benoemen van nieuwe uitleglocaties. Echter, vanuit de gedachte van een zuinig ruimtegebruik zal in eerste instantie naar de tweede mogelijkheid moeten worden gekeken: extra bedrijfsruimte creëren door inbreiding.

Daarom is braakliggende grond geïnventariseerd op onder andere bestaande bedrijventerreinen die geschikt is voor eventuele bedrijfshuisvesting. Intensivering door bijvoorbeeld functies te stapelen is buiten beschouwing gelaten.

De gemeente Neerijnen kan niet aan de behoefte voldoen door alleen in te breiden. Daar komt bij dat de haalbaarheid van de genoemde inbreidingsopties nog onzeker is. Naast een mogelijke verplaatsing van enkele bedrijven naar een (sub)regionaal bedrijventerrein is, om in de behoefte te voorzien, het noodzakelijk uitbreidingslocaties aan te wijzen.

Geconstateerd kan worden dat er zeker sprake is van een regionale vraag en dat zich een verschil tussen behoefte en capaciteit aftekent, waarin ruimte is voor onderhavig bedrijventerrein.

### **Conclusie**

De afweging aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking laat zien dat er voldoende basis is voor onderhavig initiatief.

## **3.3 Regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid**

### **3.3.1 Visie Wonen en Werken 2002 - 2011**

Door middel van de Visie Wonen en Werken 2002-2011 is uitwerking gegeven aan het Experiment Ruimtelijk Beleid Rivierenland. In deze visie zijn de locaties aangewezen voor wonen en werken.

De gemeente Neerijnen dient te voorzien in de opvang van de eigen bedrijvigheid. Neerijnen heeft in dit geval geen regionaal verzorgende functie. In de regio heeft Tiel een regionale opvangfunctie voor bedrijven en Zaltbommel, Geldermalsen, Culemborg en Druten een subregionale. Een en ander met betrekking tot bedrijventerreinenbeleid is vastgelegd in het Convenant Bedrijventerrein Rivierenland (StER). Hierin is onder meer bepaald dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is om te bepalen of zij nieuwe bedrijventerreinen voor lokale opvang wil aanleggen bij één of bij meerdere kernen.

Wel wordt benadrukt dat een zo groot mogelijke concentratie binnen een gemeente gewenst is en dat de contourenbenadering uitgangspunt is voor het bepalen van zoekruimte naar bedrijventerreinen.

Extra bedrijfsruimte kan op twee manieren worden gecreëerd. De makkelijkste manier is het benoemen van nieuwe uitleglocaties. Echter, vanuit de gedachte van een zuinig ruimtegebruik zal in eerste instantie naar de tweede mogelijkheid moeten worden gekeken:

extra bedrijfsruimte creëren door inbreiding.

Daarom is braakliggende grond geïnventariseerd op onder andere bestaande bedrijventerreinen die geschikt is voor eventuele bedrijfshuisvesting. Intensivering door bijvoorbeeld functies te stapelen is buiten beschouwing gelaten.

De gemeente Neerijnen kan niet aan de behoefte voldoen door alleen in te breiden.

Daar komt bij dat de haalbaarheid van de genoemde inbreidingsopties nog onzeker is.

Naast een mogelijke verplaatsing van enkele bedrijven naar een (sub)regionaal bedrijventerrein is, om in de behoefte te voorzien, het noodzakelijk uitbreidingslocaties aan te wijzen.

Het plangebied betreft een bestaande bedrijfslocatie, die aansluit op de zoekzone voor werken die is voorzien voor verdere uitbreiding van het bedrijventerrein De Geer. Op dit bedrijventerrein zijn voornamelijk bedrijven aanwezig die voorheen in de kernen van Varik en Ophemert waren gevestigd. Het is een regulier bedrijventerrein met overwegend goederengerichte bedrijvigheid zoals productie, (groot)handel en publieksgericht (autohandel). Vanwege zijn omvang en ligging is het terrein alleen geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid.

### **3.4 Conclusies beleidstoets**

Geconcludeerd kan worden dat het plan aansluit op het vigerende beleid. Het is gesitueerd in bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in de Ruimtelijke Verordening en past binnen de Visie wonen en werken.





## 4 Omgevingsaspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze omgevingsaspecten opgenomen.

### 4.1 Besluit milieueffectrapportage

#### 4.1.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten het betreft. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Wanneer een bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht.

Vanaf 1 april 2011 geldt bovendien voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarvan de drempelwaarde niet wordt overschreden, de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden echter geen vormvereisten; daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

#### 4.1.2 Beoordeling

Met betrekking tot de verruiming van de bouwmogelijkheden aan De Geer 11 dienen de navolgende activiteiten beschouwd te worden, zoals benoemd in onderdeel D van de bijlagen bij het Besluit milieueffectrapportage.

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen (categorie D 11.2 Bijlage Besluit m.e.r.). In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

In het plangebied is een bouwvlak opgenomen van 6130 m<sup>2</sup> dat voor maximaal 60% bebouwd mag worden. De voorgenomen activiteit blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer in het Besluit milieueffectrapportage. Ook de drempel van 100 hectare wordt bij lange na niet gehaald. De activiteit is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Gezien de beperkte schaal van de ontwikkeling en de ligging in het bestaand stedelijk gebied van Ophemert heeft de ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De onderzoeken die zijn verricht in het kader van voorliggend bestemmingsplan (zie de volgende paragrafen) bevestigen deze conclusie. Het opstellen van een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

## **4.2 Bodem**

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Met voorliggend bestemmingsplan worden extra bouwmogelijkheden gecreëerd ten behoeve van een bestaand bedrijf. Voor het plangebied vigeert reeds een bedrijfsbestemming. Voor bouwwerken moet echter vooraf worden vastgesteld of de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Het gaat om een bedrijf dat omgevingsvergunningplichtig is voor de activiteit milieu. In dit geval moet ook de nulsituatie van de bodem worden vastgelegd.

Met de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) is afgestemd dat verkennend bodemonderzoek plaats zal vinden in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag wanneer er sprake is van concrete bouwvoornemens. Dit bodemonderzoek kan mogelijk ook gebruikt worden voor de vastlegging van de nulsituatie.

Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend voor het oprichten van bebouwing, zal bodemonderzoek plaatsvinden.

## **4.3 Geluid**

### **4.3.1 Geluid (wegverkeerslawaal)**

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

De nieuwe bouwmogelijkheden die middels dit bestemmingsplan worden gecreëerd betreffen bedrijfsbebouwing. Deze bebouwing is niet geluidgevoelig, zodat akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

### **4.3.2 Geluid (industrielawaai)**

Door Antea is een geluidonderzoek naar de impact van de activiteiten op het perceel aan De Geer 11 in de omgeving voor het nieuwe bestemmingsplan. De rapportage d.d. 31 maart 2015 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het doel van het geluidonderzoek is inzicht te geven in de akoestische inpasbaarheid van de bestemming binnen de bestaande (woon)omgeving. Hiervoor is gekeken of de geluidimmissie vanwege de activiteiten op het terrein van De Geer 11 past binnen de geluidniveaus in de omgeving.

De uitkomsten worden in het kader van de ruimtelijke inpassing in de omgeving afgezet tegen de waarden die moeten leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Conclusies onderzoek**

Op basis van de rekenresultaten, waarbij alle geluidmakende activiteiten zijn meegenomen, blijkt dat de hoogste geluidbelasting in de dagperiode 45 dB(A) bedraagt, ter hoogte van de woning gelegen aan de Akkersestraat 14. De geluidbelasting in de avond- en nachtperiode bedraagt aldaar 50 respectievelijk 45 dB(A).

### *Maximaal geluidniveau ( $L_{Amax}$ )*

De berekende maximale geluidniveaus ( $L_{Amax}$ ) bedragen maximaal 62 dB(A) in de dagperiode, 66 dB(A) in de avondperiode en 66 dB(A) in de nachtperiode.

### *Indirecte hinder*

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat niet op alle punten wordt voldaan aan de voorgegrenswaarden zoals genoemd in de Circulaire. De hoogste waarde is 53 dB(A) etmaalwaarde voor de woning gelegen aan De Geer 9 en 13. Dit is toelaatbaar indien de waarde van 35 dB(A) -etmaalwaarde voor het geluid binnen in een woning wordt gegarandeerd. In dit geval betekent het dat de isolatie van de woning 18 dB(A) moet bedragen om aan de eis te voldoen. Gezien het type woningen mag men zonder meer aannemen dat de woning deze isolatiewaarde heeft. Hierdoor wordt voldaan aan de eisen die men stelt aan de verkeer van en naar de inrichting.

### *Toetsing aan Activiteitenbesluit milieubeheer*

In het kader van vergunningverlening valt de inrichting onder de meldingsplicht van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit staan beschreven in afdeling 2.8 van het betreffende besluit. Indien getoetst wordt aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit kan gesteld worden dat de inrichting niet voldoet aan de waardes beschreven in dat besluit, niet voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en niet het maximale geluidniveau voor de avond- en nachtperiode. Het betreft alleen de woning Akkersestraat 14.

Voor deze woning kunnen met maatwerkvoorschriften (voor het langtijdgemiddeld als het maximale geluidniveau) de waardes uit het verrichte onderzoek industrielawaai worden gehanteerd. Als motivering is aan te geven dat juist door het in gebruik stellen van de in-/uitrit via De Geer de geluidbelasting bij meerdere woningen langs de Akkersestraat significant zal afnemen. Daarbij zullen bij één woning wel de geluidvoorschriften worden overtreden. Deze woning betreft een woning die grondig gerenoveerd is. De verwachting is, dat door de isolatiewaarde van de huidige woning de vereiste binnenwaarde van max. 35 dB(A) zonder meer gehaald zal worden. Anders kan de binnenwaarde gehaald worden door het treffen van aanvullende geluidsisolerende maatregelen.

Indien maatwerkvoorschriften onverhoopt geen soelaas bieden, kan het oprichten van een scherm worden overwogen. Oprichten van een scherm (ca. 4 m hoog) geeft een afname van het geluidniveau met 2 dB(A) te zien.

Indien gekeken wordt naar een goed woon- en leefklimaat worden de resultaten vergeleken met de voorgeschreven waarden in de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening 1998. De omgeving van het gebied kan als een woonwijk in de stad worden gezien waarbij in eerste instantie de richtwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau 50, 45 en 40 dB(A) bedraagt voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Aan deze richtwaardes kan in de avond- en nachtperiode niet worden voldaan. Enkel de woning gelegen aan de Akkersestraat 14 ondervindt een verhoging van de richtwaardes. Door de voorgenomen wijzigingen binnen het plangebied (inrichting Transportbedrijf Blankers) zal de algehele geluidssituatie voor de woningen aan de Akkersestraat verbeteren.

Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij het bedrijf ook een uitritmogelijkheid heeft op de Akkersestraat, zal ook de situatie voor de woning Akkersestraat 14 verbeteren, omdat deze uitritmogelijkheid door onderhavig bestemmingsplan wordt opgeheven.

#### **4.4 Externe veiligheid**

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (BEVI) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Verder geeft de Externe veiligheidsvisie van de gemeente richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

#### **Risicovolle inrichtingen**

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven.

Daarnaast ligt het plangebied ook niet binnen de veiligheidsafstanden van bestaande stationaire risicobronnen, waarop het Bevi niet van toepassing is. Het gaat om vuurwerkverkooppunten (niet aanwezig nabij het plangebied) en andere risicobronnen waarvoor in het Activiteitenbesluit veiligheidsafstanden zijn opgenomen. Aangenomen wordt dat aan de veiligheidsafstanden wordt voldaan. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

### **Vervoer van gevaarlijke stoffen**

Door de gemeente Neerijnen is geen routing voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgesteld. Dit betekent dat tankwagens met gevaarlijke stoffen in principe langs het bestemmingsplangebied kunnen rijden over gemeentelijke wegen. Aangezien op of nabij het bestemmingsplangebied geen bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen (in tanks) zijn gelegen (met uitzondering van enkele propaantanks en dieselolietanks), zal het vervoer van gevaarlijke stoffen in tankwagens over gemeentelijke wegen langs het bestemmingsplangebied zeer beperkt zijn. Daarom is geen rekening gehouden met de risico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke wegen.

Voor de beoordeling van de veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor en water zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), de Regeling Basisnet en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) de relevante toetsingskaders.

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied buiten de meest relevante zones voor het groepsrisico ligt (de 200 meter zones) en dat het zich ook buiten de invloedsgebieden van de Waal en de Betuweroute en de ernaast gelegen A15 bevindt, waardoor in dit geval geen verantwoording van het groepsrisico hoeft plaats te vinden.

### **Leidingen**

Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied ook niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen.

Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

### **Conclusie**

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van Bevi-inrichtingen, de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen, de toetsingszones van transportroutes voor gevaarlijke stoffen en het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. De Regeling kent onder andere een categorie 'kantoorlocaties en woningbouwlocaties'. Een categorie 'bedrijven-terreinen' ontbreekt. Voor projecten die niet behoren tot één van de categorieën die in de Regeling 'niet in betekende mate' zijn opgenomen, kan echter in veel gevallen toch aannemelijk worden gemaakt dat de betreffende ontwikkeling 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiervoor is een nadere toetsing noodzakelijk.

### Toetsing initiatief

Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op de verruiming van de bouw mogelijkheden op een bestaand bedrijfsperceel, waarmee bestaande bedrijfsactiviteiten voor een deel inpandig gebracht worden. Door het inpandig brengen van bedrijfsactiviteiten is niet te voorzien dat dit leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen en dat er dus geen nadelige gevolgen zullen zijn voor de luchtkwaliteit vanwege het initiatief.

De bestaande bedrijfsin-/uitrit op de Akkersestraat wordt door onderhavig bestemmingsplan niet langer mogelijk gemaakt. Het transportbedrijf zal alleen nog ontsloten worden via de bedrijfsontsluiting van het bedrijventerrein De Geer. Deze ontsluiting ligt aan de noordwestrand van de kern Ophemert, terwijl de Akkersestraat een woonstraat betreft binnen de kern Ophemert. Gesteld kan derhalve worden dat het effect van verplaatsing van de inrit op de luchtkwaliteit voor de bewoners van Ophemert gunstig is.

## **4.6 Hinderlijke bedrijvigheid**

### **4.6.1 Agrarische bedrijvigheid**

Ter plaatse van het plangebied vigeert reeds een bedrijfsbestemming voor het alhier gevestigde transportbedrijf. Met de situering van nieuwe bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming, die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, verandert er formeel niets aan de hindersituatie ten opzichte van omliggende agrarische bedrijvigheid, zodat er ook geen sprake is van hinder voor agrarische bedrijven vanwege het initiatief.

### **4.6.2 Niet-agrarische bedrijvigheid**

Ter plaatse van het plangebied vigeert reeds een bedrijfsbestemming voor het alhier gevestigde transportbedrijf. Met de situering van nieuwe bebouwingsmogelijkheden binnen deze bestemming, die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, verandert er formeel niets aan de hindersituatie ten opzichte van omliggende hindergevoelige bebouwing. Omdat met de nieuwe bebouwing bestaande bedrijfsactiviteiten inpandig worden gebracht, zal er in de praktijk naar alle waarschijnlijkheid sprake zijn van een afname van hinder ten opzichte van de omgeving.

Voorwaarde voor de situering van nieuwe bebouwing is, dat de uitrit van het bedrijf op de Akkersestraat wordt opgeheven. Hier wordt in onderhavig bestemmingsplan een tuinbestemming gesitueerd. Hierdoor zal de verkeersbelasting voor de Akkersestraat en de woningen aan deze straat afnemen.

## **4.7 Flora en fauna**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

### **Beschermde natuurgebieden**

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Uit bureaustudie blijkt dat er op ca. 250 meter van het plangebied een Natura 2000-gebied (Uiterwaarden Waal) ligt. Hoewel direct ruimtebeslag niet aan de orde is, kan mogelijk sprake zijn van externe werking van een ontwikkeling op het Natura 2000-gebied. Zo kunnen de effecten van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied als gevolg van de ontwikkeling een rol spelen.

Echter, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling (verruiming bebouwingmogelijkheden op bestaand bedrijventerrein, die niet leidt tot extra verkeersbewegingen) die geen betrekking heeft op ontwikkelingen als grootschalige industrie of intensieve veehouderij – voorbeelden van belangrijke bronnen van stikstofemissie) zijn negatieve effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie in het Natura 2000-gebied niet te verwachten.

Te voorzien is dat de ontwikkelingen, die met onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, geen belangrijke gevolgen hebben voor flora en fauna. Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. De nieuwe bouwmogelijkheden binnen dit bestemmingsplan worden gesitueerd in dat deel van het plangebied waar alleen verharding aanwezig is. Er is geen sloop van bebouwing aan de orde, waardoor potentiële habitats van beschermde soorten zouden kunnen worden aangetast. Nader onderzoek kan derhalve achterwege blijven en geconcludeerd kan worden dat er vanwege flora en fauna geen belemmeringen aanwezig zijn voor de ontwikkelingen die met onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

#### **4.8 Archeologie**

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen danwel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Het plangebied heeft een dubbelbestemming 'waarde - archeologie 2'. De locatie kan archeologisch worden vrijgegeven indien:

1. op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
2. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
3. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m<sup>2</sup> en de verstoring minder diep dan 50 cm is.

Alvorens omgevingsvergunning wordt verleend voor het oprichten van bebouwing, zal getoetst worden of aan deze voorwaarden voldaan wordt.

#### **4.9 Water**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.



Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Rivierenland. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan 'Werken aan een veilig en schoon rivierenland'. Het Waterschap Rivierenland is verantwoordelijk voor en werkt aan een duurzaam waterbeheer voor een veilig en leefbaar 'Rivierenland'. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Het beleid van de gemeente Neerijnen voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Neerijnen opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

In de huidige situatie is op de locatie aan De Geer 11 in Ophemert een transportbedrijf gevestigd en is het perceel vrijwel totaal verhard. Het planvoornemen voorziet in de gedeeltelijke herbestemming van het perceel ten behoeve van een passende juridische en planologische regeling voor de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw.

Aangezien het te realiseren bedrijfsgebouw is voorzien op gronden welke in de huidige situatie reeds verhard zijn, leidt het initiatief niet tot een toename van het verhard oppervlak. Derhalve is er geen compenserende waterberging vereist.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, geen gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. Daarnaast dient bij het planvoornemen de bergende alsmede de aan- en afvoerende functie van de A-watgang, die de zuidelijke begrenzing van het plangebied vormt, behouden te blijven. Hiervoor dient een beschermingszone van minimaal vier meter in acht te worden gehouden welke gevrijwaard dient te blijven van bebouwing en/of beplanting.

Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Rivierenland. De bevindingen uit deze watertoets zijn hiermee reeds voorgelegd aan de desbetreffende accountmanager van het Waterschap. Hierbij is geconcludeerd dat voor deze ontwikkeling de normale watertoetsprocedure dient te worden doorlopen. De resultaten van deze procedure zullen te zijner tijd aan deze paragraaf toegevoegd worden.

#### **4.10 Kabels en leidingen**

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er hoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.



## 5 Juridische planopzet

### 5.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart). Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding is aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Neerijnen en de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2012 en bij het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Geer, dat naast het plangebied ligt.

Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

### 5.2 Bestemmingen

#### 5.2.1 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn met name bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Tevens zijn de gronden bestemd voor erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. De bebouwingsregels voor deze erkers en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de planregels bij deze bestemming opgenomen.

#### 5.2.2 Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a een transportbedrijf;
- b bedrijfswoningen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f nutsvoorzieningen;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage en de bebouwingshoogte mogen niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid (resp. 60% en 8m).

Er mag binnen de bedrijfsbestemming ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd: de bestaande bedrijfswoning is positief bestemd.



## 6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

### 6.1 Financieel

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert. Daarnaast wordt er ook een planschadeovereenkomst afgesloten.

### 6.2 Maatschappelijk

#### 6.2.1 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kern Ophemert, herziening De Geer 11' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Van de provincie Gelderland en van waterschap Rivierenland zijn reacties binnen gekomen. De provincie heeft geconstateerd dat er geen provinciale belangen aan de orde zijn. Het waterschap heeft aangegeven dat het plan conform de eisen en wensen van het waterschap is.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen, waarbij aan eenieder de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

#### 6.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Ophemert, herziening De Geer 11' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 22 oktober 2015 tot en met 3 december 2015 ter visie gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Kern Ophemert, herziening De Geer 11' op 18 februari 2016 ongewijzigd vastgesteld.